

Приложение

к Порядку определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за предоставленные в аренду без торгов земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Омутнинского района

Экономическое обоснование размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Омутнинского района, установленного Порядком определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за предоставленные в аренду без торгов земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Омутнинского района

1. Общие положения

Ставки арендной платы, коэффициенты и их значения должны устанавливаться для определения экономически обоснованной платы за аренду земельных участков, соответствующей уровню коммерческой привлекательности, потребительскому спросу на землю, развитию инфраструктуры. Эти ставки и коэффициенты призваны обеспечить максимальное поступление в бюджет арендных платежей при соблюдении экономически справедливого баланса интересов арендодателя и арендаторов. Таким образом, при принятии нормативного правового акта помимо оценки местоположения и градостроительной ценности участков необходимо проводить анализ и оценку экономических факторов, влияющих на уровень их доходности.

Основой для определения размера арендной платы за земельные участки является её кадастровая стоимость. Главной целью Порядка определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за предоставленные в аренду без торгов земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Омутнинского района Кировской области (далее – Порядок), является установление единых правил определения размера арендной платы за пользование земельными участками, более эффективное использование земельных ресурсов района, обеспечение полного и своевременного внесения арендных платежей.

Целью разработки экономического обоснования является обоснование коэффициентов, применяемых для определения размера арендной платы за использование земельных участков в зависимости от функционального использования на территории Омутнинского района.

Для обоснования размера арендной платы за земельные участки применены: метод статистического анализа данных, анализ нормативно-правовых актов, регулирующих земельные отношения.

2. Нормативно-правовое регулирование размера арендной платы за земельные участки

Согласно ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

Согласно ст. 39.7 Земельного кодекса РФ порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся муниципальной собственности устанавливается органом местного самоуправления.

Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, определяется в соответствии с [основными принципами](#) определения размера арендной платы, установленными постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы».

Одним из принципов является принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка, с учётом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на работы, услуги организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке.

3. Обоснование коэффициентов, применяемых для определения размера арендной платы за использование земельных участков

В целях применения принципа экономической обоснованности Минэкономразвития России в своем приказе от 29.12.2017 № 710 "Об утверждении Методических рекомендаций по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 рекомендует при установлении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности и предоставленные в аренду без торгов, предусматривать положения, направленные на достижение баланса интересов арендатора и арендодателя земельного участка, например, посредством установления экономически обоснованных

ставок арендной платы или иных показателей, применяемых для определения арендной платы.

В целях соблюдения интересов арендатора земельного участка при установлении ставок арендной платы целесообразно исходить из возможности арендатора земельного участка с учетом установленной на основании таких ставок арендной платы при существующем уровне налогообложения, государственном регулировании тарифов на соответствующие работы, услуги и производственных затратах получать сложившуюся норму прибыли для отрасли, в которой арендатор осуществляет свою деятельность.

При установлении ставки арендной платы рекомендовано, в том числе, учитывать:

- положения документов, определяющих целевое назначение земельного участка;
- наличие или отсутствие ограничений прав, установленных в отношении земельного участка (например, запреты и ограничение, связанные с установлением охранных и защитных зон);
- возможность создания арендатором неотделимых улучшений земельного участка;
- необходимость и объем затрат на подготовку или восстановление хозяйственной деятельности на земельном участке;
- субсидии, предоставляемые арендатору за счет бюджета в целях поддержки деятельности, осуществляемой им на данном земельном участке;
- обстоятельства, имеющие значение для развития муниципального образования.

Омутнинский район - муниципальное образование (муниципальный район) на северо-востоке Кировской области России.

Основная специализация района - промышленная. Главные отрасли: металлургическая, добыча и переработка леса, химико-биологическая. В районе функционирует большое число предприятий и организаций различной отраслевой принадлежности и социальной направленности.

На территории района расположено предприятие, имеющее особое социально-экономическое значение для Кировской области - АО «Омутнинский металлургический завод».

Лесопромышленный комплекс включает в себя лесозаготовительное промышленное производство (заготовка и первичная переработка древесины), деревообрабатывающее промышленное производство (производство пиломатериалов, фанеры, древесностружечных и древесноволокнистых плит, столярно-строительных изделий, мебели, деревянной тары и другого).

Фермерские хозяйства занимаются выращиванием крупного рогатого скота и птицы, производством молока и мяса.

Размер арендной платы за земельные участки с аналогичными видами разрешенного использования, находящиеся в муниципальной собственности и неразграниченной собственности существенно не отличается, что позволяет соблюдать баланс интересов арендодателей и арендаторов.

Согласно действующему Порядку, годовой размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Омутнинского района установлен в размере:

	Годовой размер арендной платы
Годовой размер арендной платы за земельный участок, предоставленный лицу в соответствии с <u>пунктом 15 статьи 3</u> Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" или лицу, к которому перешли права и обязанности по договору аренды такого земельного участка:	
	5 % от кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на предоставленном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении двух лет с даты заключения договора аренды земельного участка;
	10% от кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на предоставленном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка;
Годовой размер арендной платы за земельные участки, указанные в <u>пункте 1</u> Порядка, за исключением земельных участков, предусмотренных <u>пунктами 2 и 6</u> Порядка равен:	
	размеру земельного налога в отношении земель-

	<p>ных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства.</p>
	<p>размеру земельного налога в отношении земельных участков, предоставленных гражданам для ведения садоводства, огородничества или животноводства.</p>
	<p>размеру земельного налога в отношении земельных участков, предоставленных для размещения объектов инженерной инфраструктуры.</p>
	<p>размеру земельного налога в отношении земельных участков, ограниченных в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации.</p>
	<p>размеру земельного налога в отношении земельных участков, предоставленных государственным и муниципальным предприятиям, финансируемым или получающим дотации из бюджетов, использующим земельные участки по основному профилю деятельности.</p>
	<p>размеру земельного налога в отношении земельных участков, предоставленных субъектам естественных монополий для строительства и размещения объектов транспортной инфраструктуры.</p>
	<p>размеру земельного налога в отношении земельных участков, предоставленных лицам, которым на праве оперативного управления принадлежат помещения в зданиях, сооружениях, находящихся на неделимом земельном участке.</p>
	<p>размеру земельного налога в отношении земельных участков, предоставленных для размещения объектов воздушного транспорта.</p>
	<p>размеру земельного налога в отношении земельных участков, предоставленных в аренду в случаях, предусмотренных <u>пунктом 5 статьи 39.7</u> Земельного кодекса Российской Федерации.</p>
	<p>размеру земельного налога в отношении земельных участков, предоставленных юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям и используемых для целей накопления (временного складирования) отходов лесопереработки сроком не более одиннадцати месяцев.</p>

	<p>в размере 0,01% от кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного физическому или юридическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, за исключением земельных участков, используемых для строительства, предпринимательской деятельности, и земельных участков из земель общего пользования.</p>
	<p>в размере 0,01% от кадастровой стоимости земельного участка, изъятого из оборота, если такой земельный участок в случаях, установленных федеральным законодательством, может быть передан в аренду.</p>
	<p>в размере 0,01% от кадастровой стоимости земельного участка, загрязненного опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергнутого загрязнению, заражению и деградации, за исключением случаев консервации земель с изъятием их из оборота.</p>
<p>Годовой размер арендной платы за земельные участки, указанные в пункте 1 настоящего Порядка, за исключением земельных участков, предусмотренных пунктом 2 настоящего Порядка, устанавливается:</p>	
	<p>в размере 0,1% от кадастровой стоимости земельных участков, предоставленных юридическим лицам или индивидуальным предпринимателям, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации предоставлены государственные или муниципальные преференции и которые используют земельные участки по основному профилю деятельности.</p>
	<p>в размере 0,1% от кадастровой стоимости земельных участков, предоставленных лицам, реализующим инвестиционные проекты, на срок окупаемости таких проектов.</p>
	<p>в размере 0,1% от кадастровой стоимости земельных участков, находящихся в границах парковых зон интенсивного развития и предоставленных управляющим компаниям парковых зон интенсив-</p>

	ного развития, созданных с участием Кировской области или муниципальных образований Кировской области.
Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с использованием недрами	
	устанавливается в размере арендной платы, рассчитанной для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.
Годовой размер арендной платы за земельные участки, указанные в пункте 1 настоящего Порядка, за исключением земельных участков, предусмотренных пунктами 2 - 7 настоящего Порядка, устанавливается равным:	
	2-кратному размеру земельного налога в отношении земельных участков, расположенных в границах муниципального образования Омутнинский муниципальный район Кировской области. Минимальный годовой размер арендной платы за такие земельные участки устанавливается в размере 200 рублей, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.
за земельные участки, предоставленные юридическим лицам в соответствии с распоряжением Губернатора Кировской области для размещения или реконструкции объектов социально-культурного	

и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов,	
	рассчитывается в соответствии с пунктом 8 настоящего Порядка. При этом, если кадастровая стоимость земельного участка определена более чем за пять лет до даты подачи заявления о соответствии вышеуказанных объектов или масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным законом Кировской области, размер ежегодной арендной платы определяется по результатам рыночной оценки, проведенной в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка определяется на основании утвержденных нормативными правовыми актами Кировской области или органов местного самоуправления Омутнинского района средних по кадастровому кварталу значений удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков по категориям земель и видам разрешенного использования. В случае, когда значения средних по кадастровому кварталу удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков не установлены, для расчета применяется удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка в соответствии с утвержденными нормативными правовыми актами Кировской области средними по муниципальным образованиям Кировской области значениями удельных показателей кадастровой стоимости земель (земельных участков) по категориям земель и видам разрешенного использования.

Коэффициент аренды разработан с учетом сложившихся взаимоотношений по заключенным договорам аренды земельных участков, а также интересов арендаторов по вновь заключаемым договорам аренды.

На основании проведенного анализа по заключенным договорам аренды, с учетом применения коэффициента аренды по видам разрешенного использования для земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования сделан вывод, что установленный размер арендной платы не приведет к снижению арендных платежей и соответственно выпадению доходов бюджета муниципального образования Омутнинский муниципальный район.

Установленные ставки не противоречат Земельному кодексу РФ, постановлению Правительства от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения размера арендной платы при аренде земельных участков, нахо-

дящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности РФ», ст. 1 и 15 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ, статье 394 Налогового кодекса РФ, а также Федеральному закону от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Данными нормами не нарушаются основные принципы определения размера арендной платы, установленные федеральным законодательством по-скольку:

1. Размер арендной платы устанавливается с учетом удельного показателя кадастровой стоимости 1 кв. м. земельного участка, площади земельного участка и величины в процентах от кадастровой стоимости с учетом целевого использования земельных участков, что и требует принцип экономический обоснованности размера арендной платы земель.

2. Размер арендной платы устанавливается в соответствии со ставкой арендной платы в зависимости от категории земель и (или) вида разрешенного использования.
